

BALIKESİR İLİNDE KONUT FİYATLARINDAKİ FARKLILIKLARI OLUŞTURAN UNSURLARIN TESPİTİ

Mehmet Emin AKKILIÇ¹
Hasan Hüseyin YILDIRIM²
Mehmet Selim DİKİCİ³

ÖZET

Konut, insanoglunun barınma ihtiyaçlarını karşılanması ile birlikte birikim yapmak için de önemli bir araçtır. İnsanların konut ediniminde önemli olan konulardan bir tanesi de konutun fiyatıdır. Bu bağlamda, konut fiyatları hem alıcılar hem de satıcılar için önem arz etmektedir. Konut alım satımında fiyat farklılıkları gözlemlenmektedir. Konut fiyatları, binanın inşaat malzemesinden coğrafi konumuna ve yaşına (yıpranma oranına) kadar pek çok faktörün yanı sıra konutun bulunduğu yerin Sosyo-kültürel yapısı gibi değişkenlerden de etkilenmektedir. Bu noktadan hareketle, çalışmanın temel amacı Balıkesir ilinde bölgeler arasında konut fiyat farklılığının olup olmadığını tespit etmektir. Konut fiyatlarını etkileyen değişkenlerin neler olduğunu ortaya koymaktır. Ayrıca son dönemde yaşanan COVID'19 salgını ile fiyatlarda bir değişim olup olmadığı ortaya konulmaya çalışılmıştır. Çalışmanın uygulama kısmında konutun m² fiyatı baz alınarak bölgeler arasında fiyat farklılığının olup olmadığını ANOVA test edilmiştir. Ayrıca konutun taşıdığı özelliklerin m² fiyat üzerindeki etkisini belirlemek amacıyla regresyon analizi yapılmıştır. Uygulamada 2019 yılında 385 konuta ait veriler ile 2020 yılında 385 konuta ait veriler kullanılmıştır. Yapılan analizler sonucunda ilçeler arasında fiyat farklılığının olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca konutun fiyatını, konutun m² alanı, banyo sayısı, ibadethaneye ve spor salonlarına olan yakınlık artış yönünde etkilemiştir.

Anahtar Kelimeler: KONUT, KONUT FİYATLARI, FİYAT FARKLILIKLARI, KONUT ARZI VE TALEBİ

¹ Prof. Dr., Balıkesir Ün., BUBYO, eakkilic@balikesir.edu.tr, 0000-0002-3888-6025

² Doç. Dr., Balıkesir Ün., BUBYO, hhyildirim@balikesir.edu.tr, 0000-0002-5840-8418

³ Öğr. Gör., Balıkesir Ün., BUBYO, msdikici@balikesir.edu.tr, 0000-0001-7937-7772

DETERMINATION OF THE FACTORS THAT MAKE THE DIFFERENCES IN HOUSING PRICES IN BALIKESİR

ABSTRACT

Housing is an important tool for saving as well as meeting the housing needs of human beings. One of the important issues in people's housing acquisition is the price of the house. In this context, house prices are important for both buyers and sellers. Price differences are observed in the purchase and sale of housing. Housing prices are influenced by many factors, from the construction material of the building to its geographical location and age (wear rate), as well as by variables such as the socio-cultural structure of the location where the residence is located. From this point of view, the main purpose of the study is to determine whether there is a price difference between the regions in Balıkesir province. To reveal the variables that affect house prices. In addition, it has been tried to reveal whether there has been a change in prices with the recent COVID'19 epidemic. In the application part of the study, ANOVA is tested whether there is a price difference between the regions based on the m² price of the house. In addition, regression analysis was conducted to determine the effect of the properties of the house on the price per m². In practice, data for 385 residences in 2019 and data for 385 residences in 2020 were used. As a result of the analysis, it has been determined that there is a price difference between districts. In addition, the price of the house, the square meter area of the house, the number of bathrooms, the proximity to the sanctuary and sports halls have affected the increase.

Keywords: HOUSING, HOUSING PRICES, PRICE DIFFERENCES, HOUSING SUPPLY AND DEMAND

1. GİRİŞ

İnsanlık tarihinin başından buyana kişilerin en önemli ve ilk olarak karşılanması gereken ihtiyaçlarından bir tanesi barınmadır. Bu ihtiyacı karşılayacak yerleşim yerleri geçmişten günümüze kadar birçok farklı şekilde tarihte yer almış, günümüz modern dünyasında çok katlı/müstakil konutlar olarak form bulmuştur. Türkiye İstatistik Kurumu'nun tanımına göre; konut, "ev, apartman ve lojman olarak ikamete ayrılmış yapılardır". Konut, toplumların en küçük birimlerinin (birey, aile, sosyal grup vb.) doğal ve toplumsal çevreleri içinde yaşamlarını idame ettikleri barınak şeklinde tanımlanmaktadır (Demirarslan, 2005). Konutlar, aslında temel barınma ihtiyacını karşılamak için üretilen aynı zamanda sahiplerine ekonomik faydalar elde etme imkânı da sunan yapılardır. Diğer bir ifade ile ihtiyacın yanında ekonomik bir varlık olarak tanımlanmaktadır (Durkaya, 2002: 10). Bir diğer ifade ile konut bir yandan insanların barınma ihtiyaçlarını karşılarken, diğer taraftan alternatif bir birikim sağlama seçeneğidir. Yani ekonomik açıdan önemli bir değere de sahiptir.

Konut kullanım süresi dikkate alındığında ortalama olarak bir konut kullanım süresi 60-70 yıldır. Gerekli bakım ve yenilemelerle bu süre 150-200 yıla kadar uzayabilmektedir. Bu açıdan konut sahip olduğu uzun dikkate alındığında dayanıklı bir tüketim malı olduğu söylenebilir (Çalmaşur ve Aysin, 2019). Konutlar sağlayabilecekleri ekonomik faydalardan dolayı tüketim malı olması dışında yatırım malı olma özelliğe de sahiptir ve konut pazarı, gayrimenkul sektöründe önemli bir paya sahiptir. Konut piyasası diğer sektörler ile karşılaştırıldığında daha uzun değerlendirme süreci içermektedir. Bu açıdan konutlara yönelik talep ve arz durumlarının tahlil edilmesi önemlidir (Türkiye İş Bankası, 2013:2).

Konut, ekonomik yönünden ele alındığında, konutun uzun dönemde net getirisinden dolayı önemlilik arz etmektedir. Konut, barınma açısından irdelenmek gerekirse, konutunu konumu, merkeze uzaklığı, bulvar ya da cadde üzerinde olması,

temel ihtiyaçlar için gereksinim duyulan alışveriş merkezlerine yakınlığı kullanıcılar için önemli birer etken olmaktadır.

Yukarıda bahsedilen hususların neticesinde ortaya çıkan ve hala tüketicilerin satın alma kararlarında önemli bir etken olan ürünün fiyatı, konut sektöründe de önemli bir konu olmaktadır. Konut fiyatlarının şekillenmesinde ve farklılaşmasında; binada kullanılan malzemeden binanın coğrafi konumuna, yıpranma oranından semtte oturanların sosyo-kültürel, sosyo-ekonomik özelliklerine kadar birçok faktörün etkisi vardır. Söz konusu faktörlerin bir kısmı kontrol edilebilen faktörlerken, bir kısmı ise kontrol edilemeyen makro çevresel faktörler olabilmektedir. Örneğin, 2008 yılında, ABD’de yaşanan ve neredeyse tüm dünyaya yayılan küresel ekonomik krizden Türkiye de olumsuz yönden etkilenmiştir.

Ülkemizde birçok şehirlerdeki büyümenin getirdiği potansiyel ile birlikte gayrimenkul sektöründeki genişleyen yatırımlar ve yapılan yasal düzenlemeler yatırımcı ve tüketici tercihleri üzerinde önemli değişimler yapmaktadır. Güney Marmara bölgesi olarak Çanakkale ve Balıkesir illeri önemli potansiyele sahiptir.

Marmara ve Ege Bölgesinin kesişim noktasındaki Balıkesir, karayolu akslarının gelişmesiyle ulaşımın kavşak noktası haline gelmiştir. Çevresindeki iller itibariyle 27 milyon nüfusun ortasında bulunan Balıkesir, Kuzey Marmara Otopanı ile İstanbul – İzmir otopanının açılması ve 1915 Çanakkale köprüsünün bulunduğu Tekirdağ – Çanakkale otopanı projesinin de başlamasıyla Marmara Bölgesinde ‘altın çember’ diye anılan ticari ring hattının odak noktası olmuştur. Balıkesir, Batıdan Çanakkale Boğazı ve Ege Denizi’ne; kuzeyden İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi’ne kıyısı olan stratejik konumda bulunan bir kenttir.

Balıkesir gelişen kentler içinde birçok sektör ile birlikte öne çıkmaktadır. Bu sektörlerle örnek olarak madencilik, yenilenebilir enerji olarak rüzgâr enerjisi, tarım ve turizm ön planda yer almaktadır. Balıkesir Türkiye’de Afyon’dan sonra en çok jeotermal kaynağa sahip ikinci ildir.

Türkiye’de zeytin üretiminde önemli paya sahiptir. Balıkesir’in ikisi merkez ilçe olmak üzere toplamda 20 ilçesi bulunmaktadır. Balıkesir’in yıllık nüfus artış hızı yılda %1,75 olup nüfus yoğunluğu 50-54 yaş aralığındadır. Balıkesir ve ilçelerini gösteren harita Şekil 1’de verilmektedir.



Şekil 1. Balıkesir İl Haritası

Balıkesir konut piyasasında satış fiyatları %2,07 artış göstermiş, şehirde ortalama konut metrekare fiyatları 3.044 TL olurken, geri dönüş süresi 21 yıl olarak hesaplanmıştır. 2020 yılı emlak endeksi ve bölge raporuna göre Balıkesir şehrinde satılan 100 metrekarelik bir konutun ortalama fiyatı 246.855 TL ile 411.425 TL arasında olmuştur (<https://www.zingat.com>).

Şekil 2’de Balıkesir ili genelinde bir aylık, 3 yıllık ve 5 yıllık sürelerde konut fiyatlarındaki değişimler ele alınmaktadır.

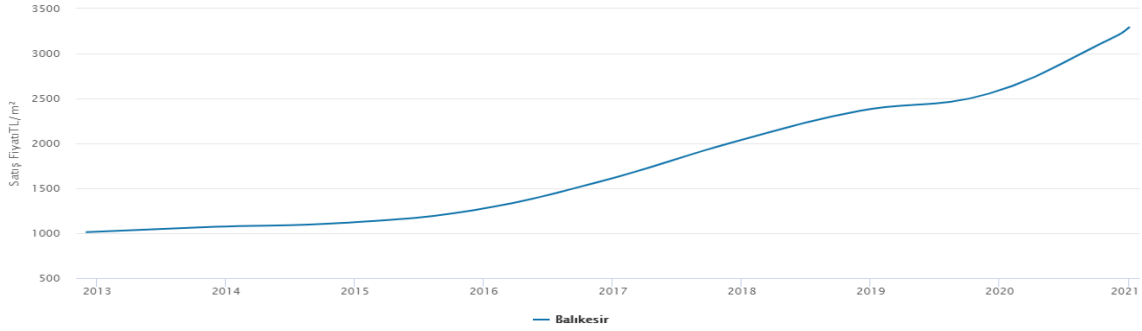
Bölge Ortalaması (100 m² daire için)**329.140 TL**246.855 TL - 411.425 TL
Minimum Fiyat Maksimum Fiyat

Geri Dönüş Süresi

22 YIL

Gerçek Dönüş Süresi Nedir?

Balıkesir - Satış Fiyatları Trendi



Şekil 2. Balıkesir İli Satılık Konutların Genel Görünümü

Şekil 2'ye bakıldığında Balıkesir il genelinde konut fiyatlarının 1 aylık fiyat değişiminin %2,67 azaldığı, 3 yıllık fiyatların %61 arttığı ve 5 yıllık fiyatların ise %155,7 arttığı görülmektedir. Konut fiyatlarındaki hızlı artışın kritik belirleyicilerinden biri finansal gelişmenin ortaya çıkması nedeniyle yapılan yatırımların hızlanmasıdır. Finansal piyasaların gelişmesiyle birlikte bilgiye erişim, işlem maliyetlerinde azalma ve bilgi asimetrisinin ortadan kaldırılması gibi gelişmeler de gözlemlenmektedir (Ito ve Chinn, 2007). Gelişen finansal piyasalarda bilgi daha kolay dağılır ve buna bağlı olarak kredi sistemi daha etkin çalışmaktadır (Güneş, 2013).

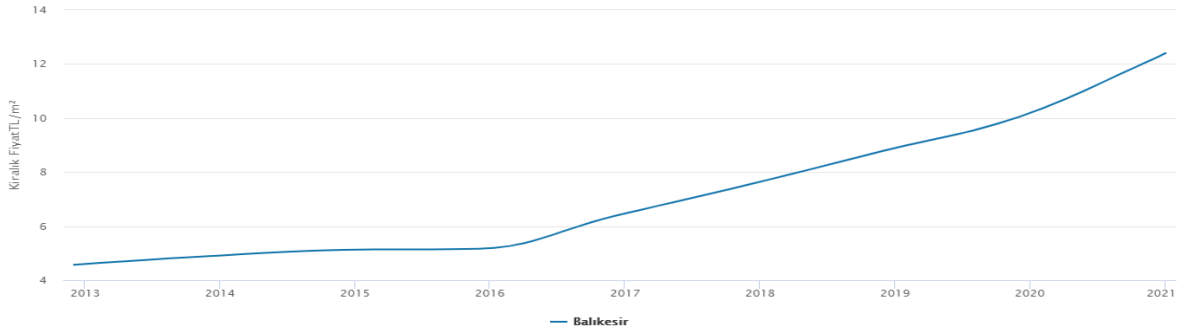
Finansal gelişmenin artmasıyla birlikte konut ediniminde teminat koşullarının gevşemesi nedeniyle konut da bir yatırım malı olarak talep edilmektedir. Çoğu gelişmiş finans piyasasında, konutun bir varlık olarak edinilmesi genellikle daha kolaydır ve konut yatırımlarını kolaylaştırır (Öhman ve Yazdanfar, 2018). Hane halkları, konut sermayelerinin bir kısmını çekip yeni konut satın almak için kullanırlar ve bu, konut arzına karşılık konut talebini artırdığı için konut fiyatlarının artmasına neden olur. Konut fiyatları ve konut sermayesi arasındaki pozitif bağlantı göz önüne

alındığında, konut fiyatları üzerindeki bu yukarı yönlü baskı, finansal olarak gelişmiş ülkelerde kalıcı olma eğilimindedir.

Şekil 3'e bakıldığında Balıkesir il genelinde ortalama konut kiralıklarına göre 100 m²'lik konutun kirası 930 TL ile 1550 TL arasında değişmektedir. Genel ortalama dikkate alındığında ise 1240 TL'dir. Kiralardaki aylık ortalama değişim %1.74'lük bir artış olduğunu göstermektedir. Son 3 yılda kiralardaki artış % 61.6 dir. Son 5 yıldaki kiralardaki artış ise %136.5 olduğu tespit edilmiştir.



Balıkesir - Kira Fiyatları Trendi



Şekil 3. Balıkesir İli Kiralık Konutların Genel Görünümü

Tablo 1'de 2013-2020 yılları arasında Balıkesir ili geneli ve ilçelerinde metrekare konut fiyatları gösterilmektedir.

Tablo 1. 2013-2020 Balıkesir İli ve İlçeleri Metrekare Konut Fiyatları (TL)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Balıkesir | 1012,37 | 1071,34 | 1115,24 | 1255,52 | 1581,57 | 2007,07 | 2363,14 | 2553,68 |
| Balıkesir (Altıeylül) | 1065,32 | 1173,08 | 1251,83 | 1419,31 | 1761,52 | 2236,10 | 2591,37 | 2834,27 |
| Balıkesir (Ayvalık) | 1242,95 | 1385,26 | 1631,47 | 1901,49 | 2013,87 | 2361,23 | 2731,07 | 3048,08 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Balıkesir (Bandırma) | 894,79 | 979,96 | 1007,18 | 1131,34 | 1289,74 | 1605,43 | 1859,57 | 1987,42 |
| Balıkesir (Burhaniye) | 1009,90 | 1078,74 | 1167,63 | 1283,59 | 1586,11 | 1934,59 | 2268,81 | 2431,31 |
| Balıkesir (Edremit) | 1079,11 | 1194,14 | 1352,93 | 1471,35 | 1633,27 | 2065,36 | 2356,40 | 2430,10 |
| Balıkesir (Karesi) | 958,56 | 967,94 | 976,44 | 1089,08 | 1398,71 | 1774,33 | 2131,22 | 2376,67 |

Kaynak: www.zingat.com (<https://www.zingat.com/altieylul-bolge-raporu>)

Tablo 1'e göre 2013 yılında Balıkesir ili geneli ve Altieylül, Ayvalık, Bandırma, Burhaniye, Edremit ve Karesi ilçelerinde metrekare konut fiyatları sırasıyla 1012,37, 1065,32, 1242,95, 894,79, 1009,90, 1079,11 ve 958,56 TL olarak tespit edilmiştir. Tablodaki veriler incelendiğinde Balıkesir ili geneli ve ilçelerinde 2013-2020 yılları arasında metrekare konut fiyatlarında sürekli olarak bir artış olduğu gözlenmektedir.

2. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİ

Kavramsal anlam olarak gayrimenkul, en sade tanımıyla bir yerde bir yere taşınması mümkün olmayan yeryüzünde bulunan parça olarak tanımlanabilir. Bu bağlamda konutlar, tarlalar, madenler vb. bu tanım içerisinde değerlendirilebilir. İnsanlık tarihinde önemli yeri olan sanayi devrimi ile birlikte köyden kente artan göç gayrimenkule de farklı bir anlam kazandırdı. Artan ticaret, kentleşme ve ulaşım beraberinde getirdiği yeniliklerle; gayrimenkulün stratejik öneminin öne çıktığı bir gayrimenkul piyasasını oluşturdu.

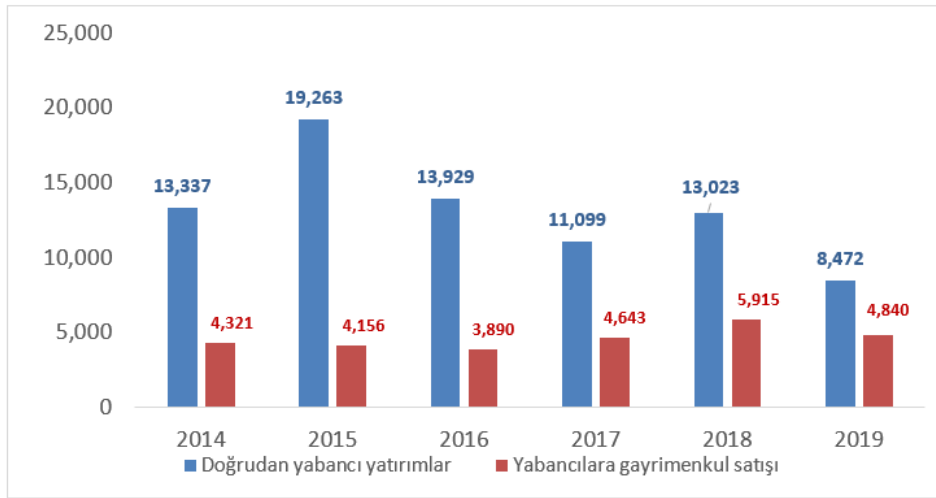
Genel olarak gayrimenkul piyasası, gayrimenkulleri para ya da benzeri kıymetlerle karşılıklı değiştirilebilen ve bunun için bireylerin birbirleriyle etkileşim içinde oldukları pazar olarak ifade edilebilir (Töre, 2004:91). Gayrimenkul piyasası ve bu piyasanın önemli bir kısmını kapsayan konut piyasası; arsa piyasası, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve iş gücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle, ülke ekonomisinin canlanması açısından da son derece önemlidir (Hepşen, 2016; Ertem ve Yılmaz, 2014: 6; Çıkılı, 2010: 6).

Gayrimenkul, dünyada portföy ve doğrudan yatırımlar için önemli bir yatırım aracı olarak görülmektedir. ABD’de emeklilik fonları yatırımlarının %30’unu gayrimenkul piyasasında değerlendirilmektedir. Avrupa’da ise bu oran son 20 yılda %10’un üzerine çıkmaya başlamıştır. Türk gayri menkul piyasası ise 2003 yılından itibaren yeni bir pazar olarak küresel yatırımcıların dikkatini çekmektedir (<https://www.invest.gov.tr>).

Türkiye’de gayrimenkul talebinde, çeşitli nedenlere dayalı olarak sürekli bir artış görülmektedir. Gayrimenkul talebi, herhangi bir menkul kıymete olan talepten daha farklıdır. Talebi etkileyen en önemli faktör, nüfus artışıdır. Bunun yanında talebi kültürel değişimlere dayalı olarak bölünen ve küçülen aileler, kentleşme oranındaki artışlar, gelir düzeyindeki artışlar, yaşam standartlarında yükselme, doğal afetlerden kaynaklanan konut ihtiyacı olarak sıralanabilir (Turan, 2017, s.25).

Türkiye, Aysa ve Avrupa Kıtaları arasındaki köprü vazifesi görmesi, yüzyıllardır farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmasından ötürü sahip olduğu kültürel mirası, turizm potansiyeli, genç nüfusu ve yurt dışında yerleşiklerin Türkiye’de gayrimenkul sahibi olmalarına izin veren tasarının yasalaşması ile uluslararası gayrimenkul yatırımcıları için cazip bir ülke haline gelmiştir.

Grafik 1’de 2014-2019 yılları arasında Türkiye’ye yapılan doğrudan yabancı yatırımlar içinde gayrimenkul satışı rakamları gösterilmektedir. Grafik 1’de görüldüğü gibi, yabancılara gayrimenkul satışı, doğrudan yabancı yatırımların azalmasına rağmen genel olarak yıllar içinde çok etkilenmemiştir.

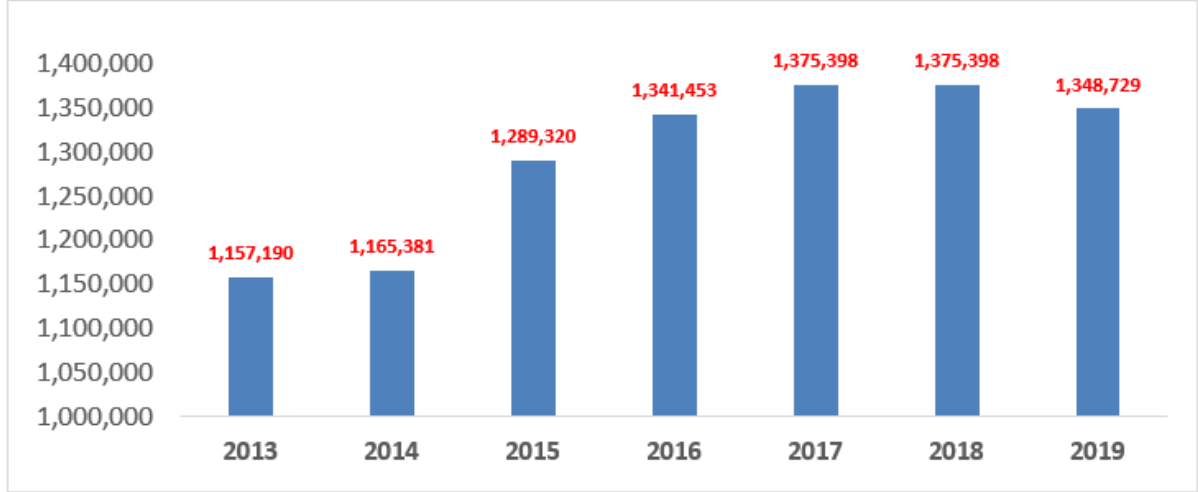
Grafik 1: 2014-2019 Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

Kaynak: <https://www.gyoder.org.tr>

Gayrimenkul piyasasının önemli bir kısmını (%80) konut piyasası oluşturur. Gayrimenkule yapılan yatırımlar, gelecekte dolaylı ve doğrudan nakit akışı sağlar. Satış gelirleri, işletme gelirleri ve kira gelirleri bu nakit akışlarını oluşturur. Gayrimenkul bir yatırım aracı olarak, yatırımcıya nakit akışları yanı sıra başka avantajlar da sağlar. Bu avantajlar; gayrimenkulün gerçek değerinin artması, enflasyona karşı yatırımcıyı koruması, getirilerin fazla değişken olmaması, vergi avantajı sağlaması ve amortisman ayrımı yapılması olarak sıralanabilir (Akçay,1999).

2.1.Türkiye’de Konut Piyasası Gelişimi

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde gerçekleşmiştir (<https://www.gyoder.org>). Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilemiştir. Ancak, 2019 Mart ayı itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Grafik 2’de 2013-2019 yılları arası Türkiye’de yapılan konut satış rakamları gösterilmektedir.

Grafik 2: 2013-2019 Türkiye Konut Satış Rakamları

Kaynak: <https://www.tuik.gov.tr>

Yabancılara yapılan konut satışlarında ise geçtiğimiz yılki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlk çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %40,1 ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,6 pay ile Antalya yer almaktadır (<https://www.gyoder.org>). En çok konut satın alan ülkeler arasında: İran, Irak, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Afganistan, Kuveyt, Almanya, Ürdün gibi ülkeler yer almaktadır (<https://www.tuik.gov.tr>).

2.2.Konut Fiyatlarını Etkileyen Unsurlar

Konut fiyatlarını etkileyen ve belirleyen birtakım temel faktörler bulunmaktadır. Bunlar makro ekonomik faktörler olabileceği gibi konutun fiziki özelliği, çevresindeki sosyo-kültürel imkanlarda konut fiyatlarını belirlenmesinde önemli rol oynuyor. Bu bölümde bu unsurlar irdelenmiştir.

Ekonomik büyüme, konut fiyatlarını etkileyen unsurlardan biridir. Konut talebi gelire bağlıdır. Eğer bir ülkede ekonomik büyüme ve gelir artış gösterirse insanların konutlara harcama yapması beklenir. Buda konuta olan talebi arttırdığı için konut fiyatlarında artış görülür. Badurlar (2008: 235) GSYİH'nın konut fiyatlarındaki değişiminin bir nedeni olduğunu ortaya koymuşlardır.

Bir diğ er unsur faiz oranlarıdır. Faiz oranları konut kredilerinin maliyetini etkiler. Yüksek faiz oranı konut kredi maliyetini arttırdığı için konuta olan talebin düşmesine neden olacaktır. Dolayısıyla talebin düşmesi de konut fiyatlarını etkileyecektir. Apergis ve Rezitis (2003), Yunanistan'da konut kredi oranlarında meydana gelen pozitif bir ş okun, reel konut fiyatlarını düşürdüğ ünü ve bunun sonucunda konut talebinde de bir düşüş olduğunu belirtmiştir. Aynı çalışmaya göre enflasyon ve işgücü oranında meydana gelen bir artış konut fiyatlarını arttırmaktadır.

Konut arzı da fiyatları etkileyebilmektedir. Talep arttığında arzın yetersiz kalması fiyatlarda artışa sebep olmaktadır. Ters bir durumda, talebin arzın çok aş ağısında olduğu durumda ise konut fiyatlarında düşüşler gözlemlenir. Örneğ in 1996-2006 yılları arasında İ rlanda'da 700.000 yeni konut inşa edilmiştir. Yaş anan emlak piyasası ç öküşünde, piyasada büyük bir arz fazlası oluşmuştur. Bu da konut fiyatlarında düşüşe sebep olmuştur.

Tüketici güveni, insanların risk almak isteyip istemediklerini belirlemek için önemli bir ölçektir. Tüketici güveninin düşük olması konutlara olan taleplerin düşüşüne sebep olur. Azalan talep fiyatlarında düşmesinde etkili olur.

Coğ rafi faktörler, konutun fiziksel özellikleri, konut çevresinde bulunan sosyo-kültürel imkanlar konut fiyatlarını etkilemektedir. Bir konutun konumu, konuta olan talebi etkileyen faktörler arasında en önemlilerinden biridir. Konutun ulaşım imkanlarına yakınlığı, etrafında hastane, park, okul, alışveriş merkezi gibi sosyal imkanların varlığı veya bu gibi imkanların konut yakınına yapılması konut fiyatlarında artışa sebep olacaktır.

3. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI

Literatüre bakıldığında konut sektörüyle ilgili çalışmaların çoğunlukla makro göstergeler ile konut fiyatları arasındaki ilişkilerin belirlenmesi üzerine olduğu görülmektedir. Buna karşın konut piyasasında il düzeyinde yapılan çalışmalar ile sınırlıdır. İl düzeyinde ve konutun kendi özelliklerine dayalı olarak yapılmış

çalışmaların az olduğu görülmektedir. Literatürde yapılan çalışmalar incelendiğinde üzerine yapılan çalışmaların çoğunluğunda hedonik fiyat modelinin kullanıldığı görülmüştür. Bu bağlamda yapılması düşünülen bu araştırma ile konut fiyatlarındaki farklılıkları oluşturan unsurların belirlenmesine yönelik elde edilen çıktılarla literatüre katkı sağlanacaktır. Konuya ilişkin çalışmaların bir kısmına aşağıda yer verilmiştir.

Tablo 2. Literatür Araştırmaları

| Yazar-lar | Yıl | Yöntem | Sonuç |
|-----------------------------|------|--|--|
| Kain ve Quigley | 1970 | Logaritmik ve doğrusal modeller | Konut hizmetlerinin kalitesinin konut fiyatlarına etkisi oldukça fazla olup, oda sayısı, yatak odası sayısı gibi değişkenlerden daha fazla etkili olduğu sonucuna varılmıştır. |
| Üçdoğruk | 2001 | Hedonik regresyon modeli | Konutların kendi özelliklerinin bağımsız değişken olarak kullanıldığı çalışmada oluşturulan modeller arasında kısıtlanmış modelin kısıtlanmamış modelden üstün olduğu sonucuna ulaşılmıştır. |
| Maurer, Pitzer ve Sebastian | 2004 | Hedonik model, korelasyon analizi | Binadaki kat sayısının dairelerin fiyatını pozitif, dairenin doluluk oranının fiyatı negatif etkileyeceğini tahmin edilmiştir. |
| Wen vd. | 2004 | Hedonik model | Konutun sosyal alanlara uzaklığının konut fiyatını negatif etkilediği sonucuna ulaşılmıştır. |
| Toda ve Nozdrina | 2004 | Hedonik model | Ulaşım noktaları ve şehir merkezine olan uzaklıklar konut fiyatını negatif olarak etkilemektedir. |
| Yankaya ve Çelik | 2005 | Hedonik model, lineer ve log-lineer yöntem | Konutun konumuna yönelik ve özelliklerine yönelik olarak fiyatı etkileyen değişkenler tespit edilmiştir. Konutun yapı kalitesi konut fiyatını pozitif yönde etkilemektedir. |
| Wen, Jia ve Guo | 2005 | Hedonik model | Konut fiyatlarını %60 oranında yapı karakteristiği, %16,5 komşuluk, %19,8 konutun konumu %2,7'si diğer faktörlerin etkili olduğunu tespit etmiştir. |
| Cohen ve Coughlin | 2005 | Karşılaştırma analizi | Gürültü düzeyi ile konut fiyatları arasında ters bir ilişkinin olduğu tespit edilmiştir. Gürültü düzeyi arttıkça konut fiyatları düşmektedir. |
| Karagöl | 2007 | Hedonik fiyat endeksi modeli | Konutların toplu konutlarda yer alması, park imkanının olması, geliri yüksek muhitte bulunması konut fiyatını pozitif yönde etkilemektedir. |
| Özus vd. | 2007 | Hedonik model, regresyon analizi | Konut fiyatının belirlenmesinde kat sayısı, asansör, konutun alanı, otopark ve yalıtımın etkili olduğu tespit edilmiştir. |
| Baldemir, Kesbiç ve İnci | 2008 | Hedonik model | Konutun kullanılan malzemelerin kaliteli olması, merkezi sistemin ve uydu sisteminin bulunması fiyatları pozitif etkilediğini tespit edilmiştir. |

| | | | |
|---------------------|------|---|---|
| Wong | 2008 | Hedonik model | Konutun başarılı okullara, alışveriş merkezlerine ve ulaşım noktalarına olan yakınlığı fiyatı arttırdığı tespit edilmiştir. |
| Mutluer | 2008 | Hedonik regresyon modeli | Konut fiyatlarını açıklamada konutun bulunduğu bölge, kat, oda sayısı, salon genişliği, tuvalet sayısı gibi faktörlerin belirleyici olduğunu tespit etmişlerdir. |
| Selim | 2008 | Hedonik regresyon modeli | Çalışma sonucunda kentsel alanlardaki konutların kırsala göre daha pahalı olduğunu tespit etmişlerdir. Ayrıca konut fiyatının belirlenmesinde konutun konumu, yapı kalitesi, ısıtma sisteminin özelliği, oda sayısı gibi faktörlerin belirleyici olduğunu tespit etmişlerdir. |
| Badurlar | 2008 | Granger nedensellik analizi | Konut satışları ile döviz kuru arasında çift yönlü bir nedenselliğe rastlanılmıştır. |
| Çağlayan ve Eban | 2009 | Hedonik fiyatlama ve kantil regresyon analizi | Konut fiyatlarını konutun cephesi, otoparkının bulunması, site içerisinde bulunması, binanın yaşı gibi faktörlerin önemli derecede belirleyici olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca cadde üzerinde bulunan konutların fiyatlarının düşük olduğunu da tespit etmişlerdir. |
| Selim ve Demirbilek | 2009 | Hedonik model ve yapay sinir ağı | Kentlerde yaşayanların kırsala göre daha fazla kira ödedikleri tespit edilmiştir. |
| Sue ve Wong | 2010 | Hedonik fiyatlama modeli | Geniş ve yeni konutların ile yüksek kattaki konutların fiyatlarının daha fazla olduğu tespit edilmiştir. |
| Kaya | 2012 | Hedonik fiyatlama modeli | Konut fiyatlarında ısıtma sisteminin önemli bir belirleyici olduğunu tespit etmişlerdir. |
| Tatlı | 2013 | Logit modeller | Konut ediniminde bireylerin medeni durumu, yaşı, gelir durumunun önem arz ettiğini saptamışlardır. |
| Kördiş vd. | 2014 | Hedonik fiyatlama modeli | Konut fiyatını etkileyen değişkenlere bakıldığında konutun bulunduğu muhit, genişlik, manzara, ısıtma yapısı ve asansör gibi faktörlerin etkili olduğunu tespit etmişlerdir. |
| Lebe ve Akbaş | 2014 | Vektör hata düzeltme modeli | Konut talebini etkileyen faktörün öncelikli olarak gelir durumu daha sonra ise sanayileşme ve tarım sektöründeki istihdam olduğunu tespit etmişlerdir. |
| Daşkiran | 2015 | Hedonik fiyatlama modeli, regresyon analizi | Konut talebini belirleyen faktörler olarak, konutun konumu (şehir merkezine ve eğitim kurumlarına olan uzaklıkları), ısıtma sisteminin türü, oda sayısı gibi faktörler belirlemektedir. |
| Çiçek ve Hatırlı | 2015 | Hedonik fiyat modeli | Konut fiyatını belirleyen faktörlerin başında şehir merkezine olan uzaklık ve hava kirliliğinin önemli olduğunu tespit etmişlerdir. |
| Işık | 2015 | Hedonik fiyat modeli | Konut değerini artırıcı faktörler olarak konutun ısıtma türü, katı, merkeze olan uzaklığı, aidatları, oda sayısı gibi değişkenlerin önemli olduğunu tespit etmişlerdir. |

| | | | |
|--------------------|------|--------------------------|---|
| Dilber ve Sertkaya | 2016 | Nedensellik ilişkisi | Analiz sonucunda konut fiyat endeksi ile döviz kuru arasında çift yönlü, faiz oranı ve enflasyon oranı arasında tek yönlü bir ilişki tespit edilmiştir. |
| Çalmaşur | 2016 | Hedonik fiyat modeli | Konut fiyatını konutun yapısal özelliklerinin yanında sosyal alanlara olan uzaklıkları etkilemektedir. |
| Afşar vd. | 2017 | Hedonik fiyatlama modeli | Konut fiyatı üzerinde konutun büyüklüğü, ısıtma sisteminin türü, bulunduğu mevki ve katın önemli olduğunu tespit etmişlerdir. |

4. YÖNTEM VE BULGULAR

Çalışmanın temel amacı Balıkesir ilinde bölgeler arasında konut fiyat farklılığının olup olmadığını tespit etmektir. Konut fiyatlarını etkileyen değişkenlerin neler olduğunu ortaya koymaktır. Ayrıca son dönemde yaşanan COVID'19 salgını ile fiyatlarda bir değişim olup olmadığını ortaya konulmaya çalışılmıştır. Çalışmanın uygulama kısmında konutun m² fiyatı baz alınarak bölgeler arasında fiyat farklılığının olup olmadığını ANOVA ile test edilmiştir. Uygulamada Ocak-Mart 2019 döneminde (COVID'19 öncesi) 385 konuta ait veriler ile Aralık 2020 döneminde (COVID'19 sonrası) 385 konuta ait veriler kullanılmıştır. COVID'19 sonrasında kast edilen pandeminin ortaya çıkışından sonraki süreçtir.

ANOVA testi COVID'19 pandemisi öncesinde oluşturulan 385 veri için ayrı pandemi sonrası oluşturulan 385 veri için ayrı ayrı yapılmıştır. Balıkesir ilinde nüfus yoğunluğu göz önünde bulundurularak 8 ilçe bölge olarak belirlenmiştir. Bunlar Balıkesir merkez ilçelerinden Altieylül ve Karesi, Bandırma, Ayvalık, Burhaniye, Edremit, Gömeç ve Havran ilçeleridir.

Çalışmanın hipotezi aşağıdaki gibidir;

$$H_0 = \mu_1 = \mu_2 = \mu_3 = \dots = \mu_n \quad \Leftrightarrow \text{Bölgeler arasında fiyat farkı yoktur.}$$

$$H_a = \mu_1 \neq \mu_n \quad \Leftrightarrow \text{Bölgeler arasında fiyat farkı vardır.}$$

Tablo 3'te bölgelere göre m² fiyatlarına ait tanımlayıcı test istatistikleri yer almaktadır.

Tablo 3. Bölgelere Göre m2 Fiyatlarına Ait Tanımlayıcı Test İstatistikleri

| Bölgeler | Covid19'dan Önce | | | | | Covid19'dan Sonra | | | | |
|------------------|---------------------------|----------|----------------|---------|----------|---------------------------|----------|----------------|---------|----------|
| | Ortalama Metre Kare Fiyat | | | | | Ortalama Metre Kare Fiyat | | | | |
| | Gözlem | Ortalama | Standart Sapma | Minimum | Maksimum | Gözlem | Ortalama | Standart Sapma | Minimum | Maksimum |
| BURHANİYE | 50 | 2323,2 | 771,7 | 563,3 | 4409,1 | 50 | 3080,8 | 480,1 | 2372,2 | 4727,2 |
| EDREMİT | 50 | 1976,8 | 744,1 | 270,7 | 4503,1 | 50 | 3071,6 | 753,4 | 1666,6 | 5700,1 |
| AYVALIK | 50 | 3782,7 | 1383,2 | 1815,7 | 8166,6 | 50 | 4585,3 | 1181,2 | 2291,6 | 8650,1 |
| GÖMEÇ | 50 | 1880,4 | 342,8 | 1245,4 | 2631,5 | 50 | 2636,4 | 394,6 | 2000,1 | 3916,6 |
| HAVRAN | 35 | 1962,5 | 294,8 | 1440,1 | 2371,4 | 35 | 2265,4 | 553,5 | 396,7 | 3275,8 |
| BANDIRMA | 50 | 1815,7 | 474,2 | 988,8 | 3049,6 | 50 | 2826,9 | 643,5 | 2000,1 | 4437,5 |
| MERKEZ/KARESİ | 50 | 2307,6 | 743,6 | 947,3 | 4802,2 | 50 | 2762,7 | 732,8 | 1216,8 | 4700,1 |
| MERKEZ/ALTIEYLÜL | 50 | 2859,9 | 509,9 | 2125,1 | 4111,1 | 50 | 3229,1 | 794,4 | 1993,3 | 5555,5 |

Tablo 3'e bakıldığında COVID'19 öncesi ortalama m² fiyatı olarak sırasıyla en pahalı Ayvalık, Merkez/Altieylül, Burhaniye, Merkez/Karesi, Edremit, Havran, Gömeç ve Bandırmada olduğu tespit edilmiştir. COVID'19 sonrası ise ortalama m² fiyatı olarak sırasıyla en pahalı Ayvalık, Merkez/Altieylül, Burhaniye, Edremit, Bandırma, Merkez/Karesi, Gömeç, Havran olduğu tespit edilmiştir. Örnekleme ele alınan konutların m² fiyatındaki en yüksek standart sapma değerinin Ayvalık ilçesinde en düşük değer ise COVID'19 öncesi Havran, COVID'19 sonrası ise Gömeç ilçesinde olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 4. Bölgelere Göre Ortalama m2 Fiyatlarındaki Değişim (TL)

| | BURHANİYE | EDREMİT | AYVALIK | GÖMEÇ | HAVRAN | BANDIRMA | KARESİ | ALTIEYLÜL |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| COVID19 DAN ÖNCE | 2323,2 | 1976,8 | 3782,7 | 1880,4 | 1962,5 | 1815,7 | 2307,6 | 2859,9 |
| COVID19 DAN SONRA | 3080,8 | 3071,6 | 4585,3 | 2636,4 | 2265,4 | 2826,9 | 2762,7 | 3229,1 |
| DEĞİŞİM ORANI | 33% | 55% | 21% | 40% | 15% | 56% | 20% | 13% |

Tablo 4'e ilçelere göre COVID'19 öncesi ve sonrası konutlardaki ortalama m² fiyatlar yer almaktadır. M² bakımından en fazla fiyatın Ayvalık ilçesinde olduğu görülmektedir. Fiyatlardaki yüzdesel değişime bakıldığında en fazla artışın %56 ile Bandırma daha sonra %55 ile Edremit, %40 ile Gömeç, %33 ile Burhaniye, %21 ile Ayvalık, %20 ile Merkez/Karesi, %15 ile Havran ve %13 ile Merkez/Altieylül'de artışların olduğu görülmektedir. Özellikle COVID'19 sonra İstanbul, Ankara gibi

büyük şehirlerden gerçekleşen göçler Balıkesir'in kıyı kesimindeki ilçelerinde çok önemli fiyat artışlarına neden olduğu söylenebilir.

Tablo 5. Varyans Analizi Tablosu

| COVID19 DAN ÖNCE | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|-------------------|----------------|----------------|------------|--------------|--------|------|
| | Between Groups | 152967466,563 | 7 | 21852495,223 | 39,300 | ,001 |
| Within Groups | 209630512,084 | 377 | 556049,104 | | | |
| Total | 362597978,648 | 384 | | | | |
| COVID19 DAN SONRA | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
| | Between Groups | 155691714,654 | 7 | 22241673,522 | 41,297 | ,001 |
| Within Groups | 203042035,608 | 377 | 538573,039 | | | |
| Total | 358733750,262 | 384 | | | | |

Tablo 5'te bölgeler arasında istatistiksel olarak fiyat farklılıklarının olup olmadığı tespit etmek amacıyla yapılan varyans analizi sonuçları yer almaktadır. Varyans analizi sonuçlarına göre bölgeler arasında %99 güven aralığında fiyat farklılığının olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 6. Çoklu Karşılaştırma Tablosu (COVID'19 Öncesi)

| | (I) Bölge | (J) Bölge | Mean Difference (I-J) | Std. Error | Sig. | 95% Confidence Interval | |
|-----------|-----------|------------------|-----------------------|------------|------|-------------------------|-------------|
| | | | | | | Lower Bound | Upper Bound |
| Tukey HSD | BURHANİYE | AYVALIK | -1459,54101* | 149,13740 | ,000 | -1914,1177 | -1004,9644 |
| | | BANDIRMA | 507,49896* | 149,13740 | ,017 | 52,9223 | 962,0756 |
| | | MERKEZ/ALTIEYLÜL | -536,69054* | 149,13740 | ,009 | -991,2672 | -82,1139 |
| | EDREMİT | AYVALIK | -1805,92887* | 149,13740 | ,000 | -2260,5055 | -1351,3522 |
| | | MERKEZ/ALTIEYLÜL | -883,07840* | 149,13740 | ,000 | -1337,6550 | -428,5018 |
| | AYVALIK | BURHANİYE | 1459,54101* | 149,13740 | ,000 | 1004,9644 | 1914,1177 |
| | | EDREMİT | 1805,92887* | 149,13740 | ,000 | 1351,3522 | 2260,5055 |
| | | GÖMEÇ | 1902,34511* | 149,13740 | ,000 | 1447,7685 | 2356,9217 |
| | | HAVRAN | 1820,74179* | 164,34141 | ,000 | 1319,8227 | 2321,6609 |
| | | BANDIRMA | 1967,03997* | 149,13740 | ,000 | 1512,4633 | 2421,6166 |
| | | MERKEZ/KARESİ | 1475,16808* | 149,13740 | ,000 | 1020,5914 | 1929,7447 |
| | | MERKEZ/ALTIEYLÜL | 922,85048* | 149,13740 | ,000 | 468,2738 | 1377,4271 |
| | GÖMEÇ | AYVALIK | -1902,34511* | 149,13740 | ,000 | -2356,9217 | -1447,7685 |
| | HAVRAN | AYVALIK | -1820,74179* | 164,34141 | ,000 | -2321,6609 | -1319,8227 |
| | | MERKEZ/ALTIEYLÜL | -897,89132* | 164,34141 | ,000 | -1398,8104 | -396,9723 |
| | BANDIRMA | BURHANİYE | -507,49896* | 149,13740 | ,017 | -962,0756 | -52,9223 |
| | | AYVALIK | -1967,03997* | 149,13740 | ,000 | -2421,6166 | -1512,4633 |
| | | MERKEZ/KARESİ | -491,87189* | 149,13740 | ,023 | -946,4485 | -37,2953 |

| | | | | | | | |
|--|------------------|------------------|--------------|-----------|------|------------|------------|
| | | MERKEZ/ALTIEYLÜL | -1044,18949* | 149,13740 | ,000 | -1498,7661 | -589,6129 |
| | MERKEZ/KARESİ | AYVALIK | -1475,16808* | 149,13740 | ,000 | -1929,7447 | -1020,5914 |
| | | BANDIRMA | 491,87189* | 149,13740 | ,023 | 37,2953 | 946,4485 |
| | | MERKEZ/ALTIEYLÜL | -552,31760* | 149,13740 | ,006 | -1006,8942 | -97,7410 |
| | MERKEZ/ALTIEYLÜL | BURHANİYE | 536,69054* | 149,13740 | ,009 | 82,1139 | 991,2672 |
| | | EDREMİT | 883,07840* | 149,13740 | ,000 | 428,5018 | 1337,6550 |
| | | AYVALIK | -922,85048* | 149,13740 | ,000 | -1377,4271 | -468,2738 |
| | | GÖMEÇ | 979,49463* | 149,13740 | ,000 | 524,9180 | 1434,0713 |
| | | HAVRAN | 897,89132* | 164,34141 | ,000 | 396,9723 | 1398,8104 |
| | | BANDIRMA | 1044,18949* | 149,13740 | ,000 | 589,6129 | 1498,7661 |
| | | MERKEZ/KARESİ | 552,31760* | 149,13740 | ,006 | 97,7410 | 1006,8942 |
| | | | | | | | |

(*) %5 anlamlılık düzeyinde.

Tablo 6'da COVID 19 öncesi bölgelere göre ortalama m² fiyat açısından hangi bölgeler arasında fiyat farklılıklarının olduğu gösterilmektedir. Çoklu karşılaştırma tablosunun elde edilmesinde fiyat farklılığı olmayan bölgeler çıkarılmış ve sadece fiyat farklılığı olan bölgeler tabloda özetlenmiştir.

Tablo 7. Çoklu Karşılaştırma Tablosu (COVID'19 Sonrası)

| | (I) Bölge | (J) Bölge | Mean Difference (I-J) | Std. Error | Sig. | 95% Confidence Interval | |
|--------------|-----------|------------------|-----------------------|------------|------|-------------------------|-------------|
| | | | | | | Lower Bound | Upper Bound |
| Tukey HSD | BURHANİYE | AYVALIK | -1504,55877* | 146,77507 | ,000 | -1951,9349 | -1057,1826 |
| | | HAVRAN | 815,39682* | 161,73825 | ,000 | 322,4123 | 1308,3813 |
| | EDREMİT | AYVALIK | -1513,68318* | 146,77507 | ,000 | -1961,0593 | -1066,3070 |
| | | HAVRAN | 806,27241* | 161,73825 | ,000 | 313,2879 | 1299,2569 |
| | AYVALIK | BURHANİYE | 1504,55877* | 146,77507 | ,000 | 1057,1826 | 1951,9349 |
| | | EDREMİT | 1513,68318* | 146,77507 | ,000 | 1066,3070 | 1961,0593 |
| | | GÖMEÇ | 1948,89461* | 146,77507 | ,000 | 1501,5184 | 2396,2708 |
| | | HAVRAN | 2319,95559* | 161,73825 | ,000 | 1826,9711 | 2812,9401 |
| | | BANDIRMA | 1758,42239* | 146,77507 | ,000 | 1311,0462 | 2205,7986 |
| | | MERKEZ/KARESİ | 1822,64011* | 146,77507 | ,000 | 1375,2639 | 2270,0163 |
| | | MERKEZ/ALTIEYLÜL | 1356,21968* | 146,77507 | ,000 | 908,8435 | 1803,5959 |
| | GÖMEÇ | AYVALIK | -1948,89461* | 146,77507 | ,000 | -2396,2708 | -1501,5184 |
| | | MERKEZ/ALTIEYLÜL | -592,67493* | 146,77507 | ,002 | -1040,0511 | -145,2988 |
| | HAVRAN | BURHANİYE | -815,39682* | 161,73825 | ,000 | -1308,3813 | -322,4123 |
| | | EDREMİT | -806,27241* | 161,73825 | ,000 | -1299,2569 | -313,2879 |
| | | AYVALIK | -2319,95559* | 161,73825 | ,000 | -2812,9401 | -1826,9711 |

| | | | | | | | |
|------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|-----------|------|------------|------------|
| | | BANDIRMA | -561,53320* | 161,73825 | ,013 | -1054,5177 | -68,5487 |
| | | MERKEZ/KARESİ | -497,31548* | 161,73825 | ,046 | -990,3000 | -4,3310 |
| | | MERKEZ/ALTIEYLÜ L | -963,73591* | 161,73825 | ,000 | -1456,7204 | -470,7514 |
| | BANDIRMA | AYVALIK | -1758,42239* | 146,77507 | ,000 | -2205,7986 | -1311,0462 |
| | | HAVRAN | 561,53320* | 161,73825 | ,013 | 68,5487 | 1054,5177 |
| | MERKEZ/KARESİ | AYVALIK | -1822,64011* | 146,77507 | ,000 | -2270,0163 | -1375,2639 |
| | | HAVRAN | 497,31548* | 161,73825 | ,046 | 4,3310 | 990,3000 |
| | | MERKEZ/ALTIEYLÜ L | -466,42043* | 146,77507 | ,034 | -913,7966 | -19,0443 |
| | MERKEZ/ALTIEYLÜ L | AYVALIK | -1356,21968* | 146,77507 | ,000 | -1803,5959 | -908,8435 |
| | | GÖMEÇ | 592,67493* | 146,77507 | ,002 | 145,2988 | 1040,0511 |
| | | HAVRAN | 963,73591* | 161,73825 | ,000 | 470,7514 | 1456,7204 |
| | | MERKEZ/KARESİ | 466,42043* | 146,77507 | ,034 | 19,0443 | 913,7966 |
| (*) %5 anlamlılık düzeyinde. | | | | | | | |

Tablo 7’de COVID 19 sonrası bölgelere göre ortalama m² fiyat açısından hangi bölgeler arasında fiyat farklılıklarının olduğu gösterilmektedir. Çoklu karşılaştırma tablosunun elde edilmesinde fiyat farklılığı olmayan bölgeler çıkarılmış ve sadece fiyat farklılığı olan bölgeler tabloda özetlenmiştir.

Tablo 8. Regresyon Analizi Sonucu

| | Bağımsız Değişkenler | Standardize Olmayan Katsayılar | | Standart Katsayılar | t | Olasılık |
|----------------|----------------------|--------------------------------|---------------|---------------------|--------|----------|
| | | B | Standart Hata | Beta | | |
| Model 1 | (Constant) | 40570,811 | 32634,492 | | 1,243 | ,214 |
| | Metrekare | 1302,189 | 131,992 | ,362 | 9,866 | ,000 |
| | Binayaşı | -518,295 | 484,395 | -,034 | -1,070 | ,285 |
| | Banyosayısı | 68101,943 | 10132,233 | ,252 | 6,721 | ,000 |
| | İbadethane | 29518,127 | 11367,004 | ,111 | 2,597 | ,010 |
| | Semtpazarı | -7923,610 | 12490,419 | -,021 | -,634 | ,526 |
| | Park | -390,997 | 12951,172 | -,001 | -,030 | ,976 |
| | Okul | -62765,102 | 25045,545 | -,079 | -2,506 | ,012 |
| | Sporsalonu | 24427,098 | 11444,057 | ,092 | 2,134 | ,033 |
| Model 2 | (Constant) | 33450,375 | 32128,255 | | 1,041 | ,298 |
| | Metrekare | 1275,309 | 126,287 | ,354 | 10,099 | ,000 |
| | Banyosayısı | 72562,307 | 9504,285 | ,268 | 7,635 | ,000 |
| | İbadethane | 30903,865 | 10920,383 | ,117 | 2,830 | ,005 |
| | Okul | -63522,796 | 24729,780 | -,080 | -2,569 | ,010 |
| | Sporsalonu | 28669,534 | 10728,725 | ,108 | 2,672 | ,008 |

Tablo 8’de Regresyon analizi sonuçları yer almaktadır. Regresyon analizinde bağımlı değişken konut veri setinin tamamı olan 770 konuta ait fiyat değişkeni dir. Bağımsız değişkenler ile oluşturulan iki regresyon modeli Tablo 8’de sunulmuştur.

Model 1’de bina yaşı, semt pazarının olması ve konutun park alanının olması konut fiyatı üzerinde istatistiksel olarak anlamlı bir etkisinin olmadığı tespit edilmiş ve bu değişkenler modelden çıkarılmıştır.

İdeal model olarak oluşturulan Model 2’de Metrekare, banyo sayısı, ibadethaneye olan yakınlık ve spor salonlarına olan yakınlıklar fiyatı artış yönünde etkilerken okula olan yakınlık fiyatı negatif yönde yani azalış yönünde etkilenmektedir.

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Türkiye’nin demografik özellikleri dikkate alındığında genç ve çalışabilir nüfusun ülke nüfusu içindeki oranının yüksek olması ve hanehalkı büyüklüğünün küçülmesi konuta olan talebi artırmaktadır. Konut fiyatları talepten düzeyinin yanında birçok makro ve mikro değişkenlerden de etkilenmektedir. Konut fiyat fiyatlarında farklılar ülke içerisinde iller arasında farklılık gösterebildiği gibi il içerisinde ilçeler arasında da farklılık gösterebilmektedir.

Bu çalışmada Balıkesir ilinde nüfus yoğunluğuna göre seçilen 8 bölge(ilçe) arasında m2 fiyat bakımından konut fiyat farklılığının olup olmadığı araştırılmıştır. Yapılan varyans analizi sonucunda bölgeler arasında fiyat farklılığının olduğu tespit edilmiştir.

Fiyat farklılığının oluşmasında Ayvalık ilçesinde, Merkez/Altteylül, Burhaniye ve Merkez/Karesi ilçelerindeki m2 fiyat değerleri etkili olmuştur.

Ayrıca COVID’19 öncesi ve sonrasında önemli fiyat artışlarının olduğu tespit edilmiştir. Konut fiyatlarını etkileyen değişkenler olarak konutun metrekare büyüklüğü, banyo sayısı, sosyal alanlar olarak spor tesislerine ve ibadethanelere olan

yakınlığı konut fiyatlarını arttırırken, konutların okullara olan yakınlığının konut fiyatlarını azalttığı şeklinde sonuçlara ulaşılmıştır.

KAYNAKÇA

- Afşar, A., Yılmazel, Ö. ve Yılmazel, S. (2017). Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Model İle Belirlenmesi: Eskişehir Örneği. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, (37), 195.
- Akçay, B. (1999). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, İşletme ve Finans Yayınları, No: 5, Ankara.
- Apergis, N. ve Rezitis, A. (2003). Housing Prices and Macroeconomic Factors in Greece: Prospects Within The EMU. Applied Economics Letters.10:561-565.
- Badurlar, İ.Ö. (2008). Türkiye’de konut fiyatları ile makro ekonomik değişkenler arasındaki ilişkinin araştırılması. Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 8 (1), 223-238.
- Baldemir, E., Kesbiç, C.Y. ve İnci, M. (2008). Estimating Hedonik Demand Parameters In Real Estate Market: The Case Of Muğla, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 20, 41-66.
- Cohen, J. P. ve Coughlin, C.C. (2005). Airport-Related Noise, Proximity, and Housing Prices in Atlanta, Federal Reserve Bank of St. Louis Working Paper 2006, Working Paper 2005-060B.
- Çağlayan, E. ve Eban, A. (2009). Determinants Of House Prices İn Istanbul: A Quantile Regression Approach, Quality & Quantity, 45(2), s. 305-317.
- Çalmaşur G, Aysin M. E. (2019). Konut fiyatlarına etki eden faktörlerin hedonik modellerle belirlenmesi: TRA1 alt bölgesi üzerine bir uygulama. Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi (22):77-92.
- Çalmaşur, G. (2016). Determining Factors Effecting Housing Prices in Turkey with Hedonic Prices Model. International Conference on Business and Economics Studies, 255-269.
- Çiçek, U. ve Hatırlı, S. A. (2015). Isparta İlinde Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli ile Analizi, Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi Yıl: 7 Sayı: 13, 2015 Aralık, s. 98-114.
- Daşkiran, F. (2015). Denizli Kentinde Konut Talebine Etki Eden Faktörlerin Hedonik Fiyatlandırma Modeli İle Tahmin Edilmesi, Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, Cilt: 8 Sayı: 37, Nisan 2015, s. 850-857.
- Dilber, İ., ve Sertkaya, Y. (2016). 2008 Finansal Krizi Sonrası Türkiye’de Konut Fiyatlarının Belirleyicilerine Yönelik Analiz. Anemon Muş Alparslan Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 4(1), 11-29.

- Durkaya, M. (2002). Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi. (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon.
- Ertem, C. ve Yılmaz, M.L. (2014). Türkiye Konut Sektörü Gelişmeler-Beklentiler, SDE Rapor.
- Güneş, S. (2013). Financial development and growth: causality analysis for the case of Turkey. *Journal of Doğu University*, 14(1), 73-85.
- Hepşen, A. (2016). <http://gayrimenkulturkiye.com/2016/01/16/2016-yilinda-bizi-neler-bekliyor/> 15.02.2017).
- Işık, C. (2015). Erzurum İlinde Konut Fiyatlarının Çevresel, Yapısal Ve Sosyal Farklılaşması: Hedonik Fiyatlama Örneği, *Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, VIII-II, s. 23-32.
- Ito, H., & Chinn, M. (2007). East Asia and global imbalances: saving, investment, and financial development. NBER Working Paper No. 13364.
- Kain, F. J. ve Quigley, M. J. (1970). Measuring the Value of Housing Quality. *Journal of the American Statistical Association*, 65(330), 532-548.
- Karagöl, T. (2007). A Study of Housing Prices in Ankara, Yüksek Lisans Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.
- Kaya, A. (2012). Türkiye’de Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli ile Belirlenmesi, Uzmanlık Yeterlilik Tezi, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Bankacılık ve Finansal Kuruluşlar Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Kördeş, G., Sayım, I. ve Mert, M. (2014). Antalya’da Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli İle Tahmin Edilmesi. *Akdeniz Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, (28), 103-132.
- Lebe, F. ve Akbaş, Y. E. (2014). Türkiye’nin Konut Talebinin Analizi: 1970-2011, *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, Cilt: 28, Sayı: 1, 57-83.
- Maurer, R., Pitzer, M. ve Sebastian, S. (2004). Hedonic price indices for the Paris Housing Market, *Allgemeines Statistisches Archiv* 88, 303-326.
- Mutluer, D. (2008). Gayrimenkul Fiyatlarının Derlenmesi Ülke Örnekleri ve Türkiye İçin Bir Uygulama, *TISK Akdemi*, 2008/11, 240-278.
- Öhman, P. and Yazdanfar, D. (2018). Bank lending and housing prices in Sweden. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol.11 No.2, pp.t 498-519.

- Özus, E., Dökmeci, V., Kiroglu, G. ve Egdemir, G. (2007). Spatial Analysis of Residential Prices in Istanbul, *European Planning Studies*, 15(5), s. 708-721.
- Selim, S. (2008). Determinants Of House Prices In Turkey: A Hedonic Regression Model *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 9, 1, 65-76.
- Selim, S. ve Demirbilek, A. (2009). Türkiye'deki Konutların Kira Değerinin Analizi: Hedonik Model ve Yapay Sinir Ağları Yaklaşımı, *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 73-90.
- Sue, E.D.W. Ve Wong, W. (2010). The Political Economy of Housing Prices: Hedonic Pricing with Regression Discontinuity, *Journal of Housing Economics* 19, 133-144.
- Tatlı, H. (2013). Konut Sahipliğinin Belirleyicileri: Hane Halkı Reisleri Üzerine Bir Uygulama. *Akademik Yaklaşımlar Dergisi*, 4(2), 40-63.
- Toda, Y. ve Nozdrina, N. N., (2004), The Spatial Distribution Of The Apartment Prices In Moscow In 2002: Hedonic Estimation From Micro Data, ENHR Conference July 2nd-6th 2004, Cambridge.
- Töre, E. (2004). Gayrimenkul Değerlemesi, İstanbul Üniversitesi Yayını.
- Turan, N. (2017) Gayrimenkul (Emlak) Sektörünün Gelişmesinde ve Konut Sorununun Çözümünde Gayrimenkul İşletme Kooperatifleri ve Gayrimenkul Sertifikaları Modellerinin Alternatif Olarak Değerlendirilmesi, *Üçüncü Sektör Ekonomi Dergisi* (52), 24-40.
- Türkiye İş Bankası (2013). Türkiye'de Konut Piyasasındaki Gelişmeler, *İktisadi Araştırmalar Bölümü*.
- Üçdoğruk, S. (2001). İzmir ilinde Emlak Fiyatlarına Etki Eden Faktörler- Hedonik Yaklaşım *Dokuz Eylül Üniversitesi I. I. B.F Dergisi*, 16, 2, s. 149-161.
- Wen, H., Jia, S. ve Guo, X. (2005). Hedonic price analysis of urban housing: An empirical research on Hangzhou, China, *Journal of Zhejiang University SCIENCE*, 6A(8), 907-914.
- Wen, H., Jyh-Feng, L. ve Lin, L. (2004). An Improved Method of Real Estate Evaluation Based on Hedonic Price Model. *International Management Conference*.
- Wong, W. (2008). Parental Valuation of Priority Admission to Elementary Schools: The Effects of Academic Reputation and Choices, *Department of Economics, National University of Singapore*.

Yankaya, U. ve Çelik, H. M., (2005). İzmir Metrosunun Konut Fiyatları Üzerindeki Etkilerinin Hedonik Fiyat Yöntemi ile Modellenmesi, D.E.Ü.İ.İ.B.F Dergisi, 20,2, 61-79.

<https://www.tuik.gov.tr> (Erişim Tarihi, 13.09.2020)

<https://www.zingat.com/balikesir-bolge-raporu> (Erişim Tarihi, 10.10.2020)

<https://www.gyoder.org.tr/uploads/yayinlar/GOSTERGE-CEYREK1-2020-WEB.pdf>
(Erişim Tarihi, 08.10.2020)

<http://www.invest.gov.tr/trTR/turkey/factsandfigures/Pages/TRSnapshot.aspx>
(Erişim Tarihi, 12.10.2020)